

# MECANISMES DE RESOLUTION DES CONFLITS FONCIERS AU SENEGAL : ANALYSE ET PROPOSITION D'UN OUTIL D'ALERTE PRECOCE NUMERIQUE

**Diogoye DIOUF<sup>1</sup>**

**Adjil Bousso SECK<sup>1</sup>**

**Awa GUEYE<sup>1</sup>**

**Daouda Kounta SIDIBE<sup>2</sup>**

*1 : UFR Sciences de l'Ingénieur, Université Iba Der Thiam de Thiès, Senegal*

*2 : Monofloor, France*

*diogoye.diouf@univ-thies.sn*

## **Résumé**

*Le foncier est une ressource précieuse pour tous les êtres humains. Il constitue une source économique, un objet de droit et de devoir pour chaque individu, un bien communautaire, un élément central des relations sociales, une identité culturelle et un rapport de pouvoir. Néanmoins, sa gestion, les pratiques associées, les perceptions des acteurs, les tensions y afférents, les enjeux et défis peuvent être différents d'un territoire à un autre avec des risques de conflits spécifiques associés. Les conflits fonciers sont des différends qui surviennent entre différentes parties concernant la propriété foncière, l'utilisation, la gestion ou la possession des terres. Ces différends peuvent concerner des personnes, des entreprises ou investisseurs, des communautés, ou des Etats. Au Sénégal, les conflits fonciers représentent un défi majeur pour la stabilité sociale, le développement économique et la cohésion communautaire. Dans ces circonstances, il est impératif d'identifier des mécanismes permettant de prévenir et de gérer durablement les conflits fonciers afin de promouvoir la paix, sécuriser les droits fonciers individuels, et améliorer les conditions de vie des communautés impactées. Mais les mécanismes traditionnels, institutionnels et judiciaires de résolution, bien qu'existants, sont souvent saturés, lents, non formalisés et inaccessibles, conduisant à une persistance et à la multiplication des conflits liés au foncier. Cet article propose une analyse des mécanismes actuels de résolution des conflits fonciers et souligne leurs limites face à la complexité et à la fréquence croissantes de ces litiges. Pour y remédier, nous proposons la conception et la mise en œuvre d'un outil d'alerte précoce innovant : une plateforme*

numérique citoyenne permettant le signalement en temps réel des conflits naissants, à les identifier et les rendre publics. Intégrant une carte interactive et un système de suivi, cet outil vise à anticiper les crises, à orienter efficacement les acteurs de la médiation et à renforcer la transparence dans la gouvernance foncière. Il n'est donc pas conçu comme un remplacement des mécanismes existants mais comme un sous-système complémentaire visant à les rendre plus réactifs, fondés sur des informations crédibles et plus exhaustives, et efficaces.

**Mots clés :** Mécanismes de résolution des conflits fonciers – Sénégal - outil d'alerte – gouvernance foncière – plateforme numérique.

## Introduction

Le foncier constitue un levier important pour le développement économique et social d'un pays. Aujourd'hui, il est malheureusement source de conflits opposant des personnes et groupes de personnes dans de nombreux pays en Afrique particulièrement au Sénégal. Il ne peut donc jouer ce rôle de levier que lorsque la sécurité juridique des terres est assurée au-delà de toute ambiguïté (IPAR, 2010 et Sall, 2022). Une gestion foncière efficace et équitable est à cet effet indispensable pour atteindre les objectifs de développement durable particulièrement les objectifs 10, 11 et 15 qui promeuvent la réduction des inégalités, une meilleure planification durable des espaces et la préservation des écosystèmes. Mais il faut noter que cette gestion foncière fait face aujourd'hui à de nombreux défis face à des enjeux multiples et variés. Au Sénégal, la gestion des terres fait face à de multiples difficultés, dont les conflits fonciers qui en constituent une part importante.

Ces conflits se présentent sous plusieurs formes : physique (délimitation des limites de propriétés), juridique (désignation de droits réels) et administratives (gestion des compétences entre les acteurs). Ces derniers n'épargnent ni le milieu rural ni le milieu urbain. Le diagnostic du foncier au Sénégal montre clairement une situation caractérisée par la conjonction de plusieurs facteurs de complication notamment le déficit en terres

aménagées et formalisées, la forte poussée démographique, un pluralisme juridique (droit codifié, coutumes et pratiques locales), une planification et une gestion encore insuffisante de l'espace, le besoin croissant de terres agricoles, le non-respect des règles en matière d'urbanisme, le découpage administratif parfois incohérent et le non-respect de certaines règles de procédure (Sall, 2022 et Séné et al., 2025).

Ces conflits sont devenus de plus en plus nombreux et parfois même violents. En effet, la direction générale de l'administration territoriale du ministère de l'intérieur avait par exemple, publié une cartographie de litiges fonciers et conflits communautaires en 2018, révélant un total de 307 cas non résolus. En 2023, la Direction Générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol (DGSCOS) avait également enregistré 3498 plaintes liées au foncier. Mais il faut noter que la plupart des conflits n'arrive pas au niveau des institutions administratives et juridiques, mais souvent réglés au niveau local. L'ampleur de ces conflits fonciers, la diversité de leurs causes et l'étendue de leurs conséquences produisent un impact négatif sur le développement économique et la paix sociale. C'est dans ce cadre que s'inscrit cette étude dont l'objectif principal est de concevoir un prototype d'outil d'alerte efficace basé sur des indicateurs spécifiques permettant de détecter les signaux précoces de conflits potentiels. L'étude devra également permettre de faire une analyse comparative des différents mécanismes de résolution des conflits fonciers mis en œuvre.

L'approche méthodologique ainsi développée dans cette étude a consisté à faire une analyse du cadre foncier au Sénégal, à répertorier les différents types de conflits fonciers et les mécanismes de résolutions y afférents à travers la documentation existante et des entretiens semi-structurés, et à concevoir et développer un prototype d'outil d'alerte précoce pour une gestion prospective de ces conflits.

Le document présente à cet effet, une synthèse de la législation foncière au Sénégal, les types de conflits fonciers répertoriés, une analyse des mécanismes de résolution de ces conflits et les différentes phases de développement de l’outil d’alerte précoce numérique avec les différentes fonctionnalités associées.

## 1. La législation foncière au Sénégal

L’organisation du cadre foncier au Sénégal est marquée par un pluralisme juridique caractérisé par des pratiques foncières locales, une conception et une gestion coutumière ou traditionnelle (règles coutumières) et un cadre juridique (droit positif) défini par différents textes législatifs et réglementaires.

### - *Droit foncier traditionnel*

L’organisation foncière traditionnelle ou coutumière repose principalement sur une gestion communautaire du foncier. Elle est organisée et dirigée par une autorité coutumière (roi, lamane, chef de village, chef de ligné) qui bénéficie d’une légitimité dans la communauté. Ce mode de gestion bénéficie d’une adhésion et d’une perception communautaire du foncier qui était plus orientée sur le don, le prêt ou la cession et l’utilisation de la terre ou sa mise en valeur (habitat, agriculture et élevage), ce qui excluait toute spéculation ou transaction. Elle souffre néanmoins d’une absence de délimitation physique et précise pérenne des assiettes foncières, de transcription et de légalité juridique moderne, mais également d’un problème d’adaptabilité aux enjeux et réalités actuels. Le droit coutumier ou traditionnel est de nature « procédurale » et non codifié ou formalisé : ce qui est défini n’est pas les droits de chacun, mais les procédures par lesquelles on peut avoir accès aux ressources de manière à ce que cela soit reconnu par la communauté (Delville, 1999, 2002 ; IPAR, 2013). Des stratégies tels que le droit de hache, le droit de feu, le droit de sabot, le droit du plus fort occupant,

constituaient des moyens traditionnels d'appropriation de la terre et reconnus par la communauté. Certaines de ces pratiques coutumières, bien que n'étant pas reconnu par le législateur et l'administration actuels, continuent d'être mise en œuvre particulièrement dans le monde rural et peuvent parfois gagner plus de légitimités auprès de la communauté que les dispositions foncières prévues par la loi, ce qui contribue aux nombreux problèmes et conflits fonciers répertoriés.

- *Cadre juridique du foncier*

L'organisation juridique du foncier au Sénégal a connu différentes évolutions et plusieurs réformes et tentatives de réformes foncières. Ces évolutions ont été marquées par l'adoption de différents textes législatifs et réglementaires. Avant les indépendances, nous pouvons noter le régime dit « hypothécaire » régi par le code civil de 1830 appliqué dans les quatre communes (Dakar, Gorée, Rufisque et Saint-Louis) créées par le colonisateur et le régime de l'immatriculation régi par les décrets de 1906, 1932, 1935 et 1955 (Plançon et Ndiaye, 2010, IPAR, 2013). Ces régimes fondés sur le droit de propriété individuelle n'avaient pas connu le succès escompté et n'étaient pas adaptés aux réalités africaines et de la conception de la terre par les autochtones (Sow Sidibé, 1997, Ndiaye, 2022 et Chauveau J, et Delville, 2002). Les principaux textes ont été par la suite adoptés à la suite des indépendances. Le plus marquant fut la loi 64-46 du 17 juin 1964 portant sur le domaine national et ses décrets d'application (qui ont été par la suite complétés par la loi sur la réforme administrative de 1972 et la loi sur la décentralisation de 1996 et les compétences de gestion foncière du conseil rural et les décrets connexes) (IPAR, 2010 ; Benkahla et al., 2011 ; IPAR, 2015 ; Ndiaye, 2011 ; OFNAC, 2022 ; Delville et Diagne, 2023 ; Séné et al., 2025). Cette loi du domaine national qui concerne presque 90% des terres au Sénégal stipule à l'article 1, que constituent de plein droit le

domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national, les terres qui, à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat.

Les terres du domaine national sont placées sous le contrôle de l'Etat qui devient le seul maître de la terre, mais qui a confié leur gestion en milieu rural (zones de terroir) aux élus locaux. Ces derniers ont ainsi un pouvoir d'affectation sur ces terres suivant une procédure bien définie dont les décisions devront être approuvées par le représentant local de l'Etat à savoir le sous-préfet (cf figure 1).

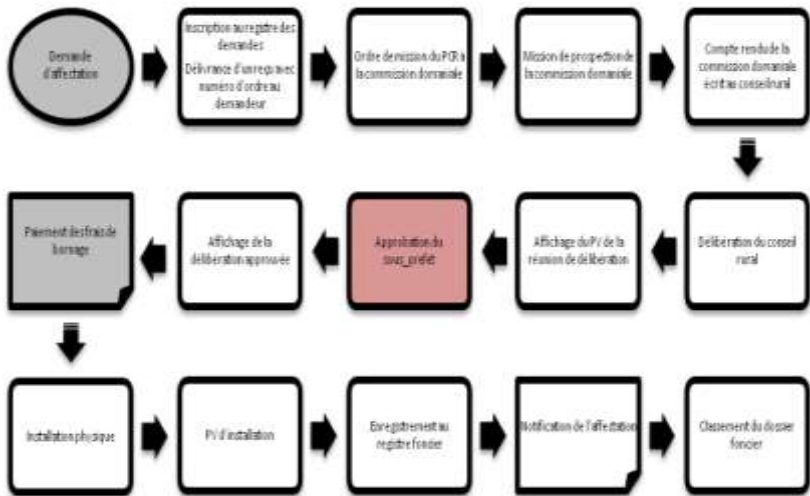


Figure 1 : Processus d'affectation des terres du domaine national (Direction des collectivités locales, 2012)

L'Etat considèrerait avec cette loi, protéger les exploitants de toute spoliation et de l'appropriation privée tout en favorisant la mise en valeur dans un esprit de nationalisation des terres. Il est d'ailleurs le seul, avec cette loi, à pouvoir déclasser les terres du domaine national pour les verser dans son domaine privé en vue d'une cession à des personnes physiques ou morales (SENE & TRAORE, 2013). Cette conception ne semble pas avoir été comprise, partagée et acceptée par les populations du monde rural où se trouve la plupart de ces terres, ce qui limitait ainsi son appropriation et la mise en pratique de la loi.

Les terres du domaine national sont classées en quatre catégories de terres selon l'article 4 de la loi n°64 – 46 du 17 juin 1964 que sont :

- les zones urbaines qui sont situées sur les territoires des communes et groupements d'urbanisme prévu par la législation applicable en la matière, elles servent souvent de réserve pour l'agrandissement des communes. Sa gestion incombe à la mairie qui doit assurer l'octroi des permis d'exploiter ou permis d'occuper ;
- les zones classées qui sont constituées par les terres à vocations forestières ou des zones de protection ayant fait l'objet d'un classement dans les conditions prévues par la réglementation particulière qui leur est applicable ;
- les zones des terroirs qui correspondent aux terres qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture et l'élevage, l'Etat a confié leur gestion à la commune qui, par délibérations du conseil municipal affecte ou désaffecte des terres aux résidents demandeurs qui assurent leur mise en valeur et leur exploitation, même si les notions de mise en valeur et de résidents n'ont pas été explicitement définies, ce qui en constitue une limite ;
- les zones pionnières qui correspondent en principe aux terres qui ne sont pas régulièrement exploitées pour

l'habitat, la culture ou l'élevage, elles sont mises en valeur dans des conditions fixées par les plans de développement et les programmes d'aménagement.

A côté de ces terres du domaine national, nous avons les terres du domaine privé des particuliers et les terres du domaine de l'Etat, subdivisées en domaine public (constitué des terres ne pouvant pas faire l'objet d'une appropriation privée) et en domaine privé (constitué des terres immatriculées au nom de l'Etat). L'organisation de ces terres est définie par la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant code du domaine de l'Etat.

Ces différents textes législatifs et réglementaires ont ainsi juridiquement remplacé les droits coutumiers qui n'offrent aucune possibilité d'enregistrement formel et ne sont pas officiellement reconnus par l'Etat malgré toute leur légitimité particulièrement en milieu rural. Mais en 2023, l'Etat a franchi un pas avec la promulgation du décret n° 2022-2307 du 30 décembre 2022 rendant possible l'affectation d'une assiette foncière à une ou plusieurs personnes physiques ou morales dans la commune, prenant ainsi en compte certaines pratiques coutumières comme les exploitations familiales (Séne et al., 2025). Avant la promulgation de cette loi, l'affectation des terres ne pouvaient être faite qu'à une personne, alors qu'avec la gestion et l'exploitation traditionnelle des terres, généralement après le décès du chef de famille, l'aîné assurait l'autorité sur les terres au nom de la famille et ce dernier pouvait ainsi régulariser à son nom et pouvait finir par s'en approprier au détriment des autres héritiers ou prendre des décisions sans besoin du consentements des autres héritiers, ce qui pouvait créer des conflits familiaux. Les femmes, appelées aussi à se marier et à rejoindre leurs domiciles conjugaux étaient quasi systématiquement exclues, mais avec cette loi de 2023, tous les héritiers peuvent ainsi, être pris en compte sur l'acte d'attribution de terre et leur garantir des droits au même titre que les autres héritiers. Cette modification de l'article 3 du décret de

1972 a ainsi permis de corriger une incohérence entre le droit positif et une pratique coutumière, mais les décalages entre les deux systèmes demeurent.

Ce pluralisme juridique qui reste encore une réalité au Sénégal, constitue une des principales sources de conflits fonciers répertoriés dans le pays.

## **1. Types de conflits au Sénégal**

La maîtrise de la terre et l'accès aux ressources naturelles engendrent des formes de compétition, de conflits et de violences, impliquant divers acteurs. Il est possible que ces conflits touchent des personnes, des familles ou des communautés différentes.

La direction générale de l'administration territoriale (DGAT) du Sénégal a publié une cartographie de litiges fonciers et conflits communautaires au Sénégal, en 2018.

Cette cartographie a montré que les litiges fonciers entre particuliers sont plus fréquents au Sénégal. Ils représentent 34,20% des conflits répertoriés en 2018 (DGAT, 2018) Ce phénomène peut s'expliquer par la complexité des relations de voisinage et des héritages familiaux, où des désaccords sur les limites de propriété ou les droits de succession entraînent des tensions récurrentes.

En revanche, les litiges fonciers entre populations et promoteurs immobiliers présentent le plus petit pourcentage avec un total de 13,02%. Cela pourrait être lié au fait que ces conflits impliquent généralement des projets d'envergure, souvent mieux encadrés légalement, ou par la capacité des promoteurs à s'entendre avec les communautés avant que les conflits ne se manifestent. Mais ces conflits restent néanmoins une réalité et s'accroissent davantage face à ce qui semble être parfois une spoliation par des hommes d'affaires ou des investisseurs qui sont souvent

appuyés par les politiciens pouvant d'ailleurs dans certains cas, être derrière de telles pratiques.

Par ailleurs, la région de Dakar présente le plus grand nombre de contentieux avec 18,89% des cas. Cela peut s'expliquer par la forte concentration de la population dans la capitale, mais également par la pression foncière croissante due à l'urbanisation rapide. Ceci aggrave les tensions concernant l'accès aux terres pour l'habitat, les infrastructures et les activités commerciales.

Cette situation est bien illustrée par la déclaration de l'ancien président de la république du Sénégal Macky Sall, qui disait, dans une déclaration faite en 2019, au Centre International de Conférences Abdou Diouf à Diamniadio lors de la Conférence des Affaires Africaines (CAAF) de l'Union Internationale du Notariat (UINL) qui coïncidait avec le 31<sup>e</sup> congrès des Notaires d'Afrique, que « *plus de 90% des alertes que je reçois au quotidien sur les risques de conflits viennent du foncier...* » (VivAfrik, 2019).

Les conflits fonciers sont multiples, divers et variés et peuvent ainsi survenir entre les membres d'un ménage, entre familles ou entre des sous-groupes entiers au sein de la communauté. Ils peuvent découler de prétentions fondées sur la légalité et prétentions fondées sur la légitimité mais aussi d'actes purement délictuels (OFNAC, 2022).

#### - *Les conflits fonciers liés aux successions*

Les successions au Sénégal sont des moments de redéfinition des droits fonciers et sont susceptibles d'engendrer des litiges relatifs à la répartition des terres entre les héritiers. Ces conflits deviennent encore plus complexes lorsque certains des héritiers se sentent le plus souvent lésés. Les facteurs tels que la polygamie, où les héritiers sont souvent nombreux, et l'absence de documents légaux clairs concernant la propriété des biens peuvent également entraîner ces conflits. Ces altercations

n'auraient peut-être pas lieu ou n'auraient pas la même ampleur si les droits de propriété sur les terres étaient clairement définis. Il faut relever qu'en milieu rural où la tenure des terres obéissait aux règles coutumières, avec la loi 64-46 du 17 juin 1964, les paysans étaient désormais considérés comme de simples usufruitiers des terres qu'ils exploitaient ; c'est-à-dire qu'ils avaient le droit de faire tout ce dont ils voulaient sur la terre mais par contre cette dernière ne les appartenait pas, ce qui interdisait tout acte d'aliénation de prêt et de droit réel. À cela s'ajoute une mauvaise compréhension du texte de loi. Cela est à l'origine d'ailleurs de pas mal de conflits, car étant donné qu'elle avait abolie toute propriété de la terre. Beaucoup de paysans ont pensé qu'ils pouvaient garder pour eux-mêmes les parcelles qui leur ont été prêtées ou qu'ils exploitaient ou qu'ils ont même héritées conformément à certaines règles coutumières. Même si, à partir de 1972, la gestion des zones de terroir était dévolue aux communautés rurales, ces dernières devenues des communes à part entière avec l'acte 3 de la décentralisation continuent de jouer le même rôle sur ces terres du domaine national. Malheureusement la loi sur le domaine national n'a jamais été totalement acceptée par la plus grande frange du monde rural dans la mesure où cette loi était considérée comme une dépossession collective par des populations qui ont toujours vécues selon le mode coutumier de dévolution des terres (DIOUF, 2022).

Dans d'autres cas, le défunt peut avoir bénéficié d'une délibération octroyant un usage ou des droits fonciers spécifiques sur une parcelle de terre. Cette situation introduit une complexité supplémentaire dans le processus de succession, car il s'agit de déterminer si ces droits peuvent être transmis aux héritiers.

Au Sénégal, l'affectation des terres en cas de conflit de succession est principalement régie par le décret n° 72-1288 du 27 octobre 1972 : en cas de décès de l'affectataire, ses héritiers

peuvent obtenir l'affectation des terres à leur profit, à condition qu'ils aient la capacité d'exploiter ces terres.

Les conflits peuvent survenir en raison de l'interprétation des conditions de la délibération ou du manque de clarté dans la documentation relative aux droits fonciers. Il est demandé aux héritiers qui sont prioritaires, de formuler une demande d'affectation dans un délai de 6 mois suivant le décès de l'ancien occupant. Le non-respect du délai entraîne la perte de ce droit. Ces dispositions sont malheureusement souvent ignorées par une bonne frange de la population surtout analphabètes et à une préférence des règles coutumières qui reconnaissent automatiquement les héritiers comme les nouveaux ayants droit de la terre, même si parmi ces héritiers, il y a les femmes qui sont généralement exclues par les règles coutumières. Sur le domaine privé ou en milieu urbain, la lourdeur des procédures de succession et l'ignorance des règles administratives par certains contribuent au non-respect des règles de succession et une augmentation des risques de conflits.

#### - *Les conflits entre agriculteurs et éleveurs*

La concurrence pour les terres arables et les pâturages est à l'origine de nombreux conflits fonciers entre agriculteurs et éleveurs au Sénégal. Ces conflits sont amplifiés par la croissance démographique, l'expansion agricole, les changements climatiques et la détérioration des terres.

Quelquefois, les conflits liés aux limites des champs naissent par une absence de matérialisation précise et pérenne, d'outils de cadastre et de systèmes d'informations foncières. La forte pression foncière, la rente financière pouvant être tirée des transactions foncières et le besoin de plus en plus croissant de terres cultivables peuvent également faire que certains producteurs agricoles ou propriétaires terrains empiètent sur les limites des zones pastorales.

Cependant, il arrive également que les éleveurs et/ou transhumants ne respectent pas les règles en matière de garde des animaux et des couloirs de passage comme stipuler dans l'article 16 de la loi n° 2023-19 portant code pastoral qui précise que : « Les Collectivités territoriales procèdent à l'identification, à la délimitation et à la matérialisation des couloirs de passage dans les zones de culture » lesquels causent souvent d'énormes dégâts dans les champs. Dans la pratique, cette délimitation et cette matérialisation ne sont pas clairement faites. Dans les cas où cette délimitation est faite, comme dans la commune de Nguéniène par exemple, la matérialisation reste inexistante malgré le fort besoin des producteurs qui en voient une opportunité de limiter les extensions de terres agricoles, de sécuriser ces espaces de pâturage, de guider les éleveurs et de réduire les conflits avec les agriculteurs. En cas de dommages causés par les animaux, les concernés devraient se référer à l'article 40 de la loi n° 2023-19 portant Code pastoral plutôt que de gérer la situation par eux même, car ceci dégénère dans la plupart des cas et cause même des morts d'hommes et de forts préjudices pour les animaux (amputés, empoisonnés, etc.) (cf figure 2). Mais des médiations locales sont souvent mises en œuvre pour régler ces problèmes et en cas d'échec ou de dégâts nécessitant des poursuites judiciaires, les instances municipales, administratives ou judiciaires hériteront du dossier relatif au conflit.



Figure 2 : conséquences des conflits entre éleveurs et agriculteurs

- Les conflits entre familles

Il s'agit surtout des conflits liés à des violations de limites des champs par un tiers et du non respect des engagements dans les arrangements fonciers. En effet, chaque famille disposant d'un ou de plusieurs terrains d'une certaine superficie, il arrive que les familles soient en conflits à cause des empiètements sur les champs d'autrui. Pour ce qui concerne les arrangements fonciers qui ne sont pas généralement formalisés (prêt à moyen et long terme de terre, mise en gage, location, etc.), les conflits peuvent naître du non respect des engagements (qui ne sont pas généralement écrits) par une partie ou par les héritiers. Certains profitent par exemple, de la loi sur le domaine national qui ne reconnaît que le droit d'usage sur ces terres, pour s'approprier des terres prêtées pendant plus de trois ans, sous couvert de cette loi. D'autres, en cas de mise en gage, avec l'incapacité du

propriétaire ayant mis en gage ses terres, d'honorer ses engagements de remboursement dans les délais fixés ou avec la valeur que peut avoir la terre, s'approprier des terres mises en gage pour non-respect des termes de l'entente par le propriétaire ou sous prétexte d'achat des terres et non de mise en gage surtout avec l'absence de témoin et de contrat écrit. L'absence de contrat avec des règles claires, écrit dans les cas de location de terre constitue également une source de conflit en cas de dénonciation ou d'interruption unilatérale du contrat pour diverses raisons.

- *Les conflits intra-famille*

A l'intérieur d'une même famille, des conflits liés au foncier peuvent survenir. Ces conflits, en plus de pouvoir être engendrés par des problèmes de succession après le décès du chef de famille, propriétaire des terres, peuvent également être engendrés par les droits délégués à l'aîné. En effet, après le décès du chef de famille, l'aîné de la famille prend généralement la relève selon la coutume, tout en méritant le même respect que le défunt chef de famille. C'est pourquoi, en milieu rural où les règles coutumières continuent d'être appliquées, les terres de la famille sont gérées par l'aîné qui peut décider à en donner, en prêter ou louer. Ces terres ne sont pas généralement intégrées dans l'héritage sauf en cas d'émancipation d'un membre de la famille, dans ce cas, l'aîné ou les autres membres de la famille peuvent ou non (selon les cas) décider de lui attribuer une partie des terres. Avec les enjeux actuels sur le foncier (même en milieu rural) et les possibles besoins d'exploitations différents, des divergences sur le mode de gestion des terres de la famille peuvent rapidement survenir. Cela peut s'accroître avec les cas d'appropriation ou de tentatives d'appropriation des terres par l'aîné qui était juste censé bénéficier d'un droit délégué ou être le mandataire de la famille. Cette situation peut se matérialiser par des tentatives de régularisation des terres ou d'une partie des terres (intégration dans le droit positif) ou par des arrangements

de type location ou prêts pouvant induire à une appropriation par le locataire, ce qui constitue un des risques de ces arrangements fonciers non formels, et pouvant aussi faire naître des litiges dans la famille.

- *Les conflits entre communautés voisines*

Les conflits communautaires sont ceux qui opposent au moins deux communautés qui peuvent être soit deux ethnies, deux villages, deux clans ou deux groupes professionnels ou sociaux. Ces conflits sont souvent liés à des différends concernant les limites de propriétés. Ces derniers sont généralement causés par l'absence de plan de délimitation précis dans certaines localités. De plus, il existe aussi des dissemblances entre les limites établies par l'Etat à travers l'Agence National de l'Aménagement du Territoire (ANAT) et celles pouvant être considérées par les autorités locales, les chefs coutumiers ou de villages et les populations. Les limites administratives sont souvent en déphasage avec les règles et considérations coutumières ou locales. En plus de cela, ces limites administratives ne sont pas matérialisées ou avec imprécision, ce qui ne facilite pas le travail des autorités locales et des services déconcentrés et génèrent parfois des conflits entre collectivités territoriales ou communautés.

- *Les conflits entre communautés et investisseurs*

On les note souvent lorsque l'Etat ou les collectivités territoriales affectent des terres de la commune à des investisseurs au détriment des traditionnels exploitants ou sans l'accord des populations locales dont les droits coutumiers ne sont pas reconnus par l'Etat. Face au besoin de développement économique, d'une garantie de sécurité alimentaire et d'investissement, de nombreux espaces ou réserves foncières jusque-là exploité(e)s par les populations locales suivant les règles coutumières sans droit réel, font l'objet de nombreuses

convoitises et d'une appropriation par des hommes d'affaires ou investisseurs parfois au détriment des populations locales, engendrant ainsi des réticences par ces dernières. Cette situation génère souvent des conflits entraînant des arrestations, arrêts de projet, dégâts matériels et humains.

Ces conflits peuvent également concerner la collectivité territoriale et l'Etat, lorsque celui-ci décide d'immatriculer des terres pour les intégrer dans le domaine privé de l'Etat avant de pouvoir les attribuer à un investisseur sans un accord préalable des élus locaux et/ou de la population locale. De telles situations sont souvent accentuées par le rapport d'intérêt économique, politique ou personnel qu'il peut avoir entre certains investisseurs ou hommes d'affaire et des autorités étatiques, administratives ou locales, sans oublier la corruption qui n'épargne pas le secteur du foncier (OFNAC, 2022 et Ndiaye, 2022).

- *Les conflits fonciers entre communautés et une personne privée*

Au Sénégal, beaucoup de terres ont été immatriculées au nom de personnes autres que l'Etat, ayant profité de la législation foncière avant les indépendances particulièrement avec la loi de 1932. Certaines de ces terres pouvant être constituées de grandes surfaces n'ont pas aujourd'hui de matérialisation physique et sont héritées par les familles des défunts propriétaires qui n'ont pas l'obligation de les mettre en valeur ou exploiter. Dans de telles situations, avec les pratiques coutumières, beaucoup de ces terres peuvent être occupées ou exploitées par des familles qui se réclameront propriétaires suivant les règles coutumières et leurs héritiers pouvant se prévaloir dans certains cas, hériter même de ces terres qui ont été trouvées non occupées et non exploitées. En cas de manifestations des véritables propriétaires de ces terres au regard du droit positif, pour une mise en valeur, vente ou en cas d'expropriation par l'Etat, les traditionnels

occupants se sentent dans ces cas généralement spoliés de ces terres et ont tendance à s'opposer catégoriquement avec l'appui de la communauté et des autorités coutumières.

- *Les conflits fonciers entre l'Etat et les communautés*

Ces conflits surviennent généralement en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique comme prévu par la loi pour les projets jugés d'utilité publique. Mais les conditions fixées par la loi comme l'indemnisation juste et préalable pour les terres du domaine privé ne sont pas toujours respectées ou partagées avec la population, ce qui peut faire naître un sentiment de frustration et de révolte de ces dernières pouvant motiver leur opposition au projet jusqu'à entraîner son blocage. L'autre aspect est lié au fait qu'en milieu rural, les populations ne disposent pas généralement de droit réel sur les terres occupées ou exploitées du domaine national. Dans de telles situations, la loi ne prévoyant pas d'une expropriation, mais juste du paiement des impenses, ce qui constitue pour ces communautés une injustice et une iniquité et donc générant facilement des révoltes. Il arrive également que les populations occupent des espaces classés ou une partie du domaine public ou du domaine privé de l'Etat à leur insu, car ignorant le droit positif et les informations juridiques associées à ces zones occupées et en cas de besoin, de nécessité ou de décision par l'Etat de les déplacer, des révoltes nées d'un sentiment de frustration ou de spoliation surviennent généralement. Cela est davantage noté pour les terres en zones classées ou des anciennes zones pionnières pour lesquelles la loi ne prévoit pas de procédures rigoureuses pour les immatriculées. Néanmoins, dans certains cas, comme avec les exploitations minières qui prennent de grandes surfaces et qui sont évolutives et certaines installations (centrales électriques par exemple), pour créer un climat apaisé, l'Etat, avec les collectivités territoriales et les investisseurs peuvent décider de fixer des barèmes pour la compensation des terres prises aux exploitants

locaux, bien que ne disposant pas de droit réel et le paiement des impenses. D'autres investisseurs construisent des cités et quelques infrastructures de base pour les habitants déplacés. Mais il faut noter que ces initiatives, même si, dans le court terme, semblent éviter les conflits, ne garantissent pas leur manifestation dans le moyen et long terme. Cette situation est généralement liée au manque d'accompagnement pour un bon investissement des fonds reçus par les exploitants pour garantir une continuité de leurs activités génératrices de revenus dans le même domaine ou dans d'autres domaines afin d'assurer une autonomie financière et une stabilité sociale à leurs familles et héritiers. Cela pourrait ainsi, entraîner un manque d'investissement ou des investissements non rentables des exploitants expropriés, comme c'est noté dans la zone des Niayes ou plus globalement le département de Tivaouane. Cela pourrait créer alors plus tard une situation de précarité dans beaucoup de familles ou pour les héritiers, surtout pour les chefs de famille qui choisiraient de mettre l'argent sur des biens consommables ou une satisfaction de besoins personnels ou pour des questions de confort. Avec une telle situation, ces exploitants ou héritiers, au lieu de reconnaître leurs erreurs ou manque de vision et d'ambition économique, pourront dans le moyen et long terme, considérer leur situation de précarité comme ayant été causée par l'installation des industries et créer une nouvelle fois une cohésion difficile et conflictuelle. Les héritiers de ces derniers pourront, également, dans une certaine mesure, se sentir « étrangers » chez eux avec aucune portion de terre les appartenant, là où des non résidants et/ou étrangers en disposeraient de grandes surfaces. Une solution pourrait être de les accompagner dans la création de projet, à un investissement rentable, voir créer des conventions avec les investisseurs pour permettre aux exploitant d'utiliser une partie des indemnités pour acquérir des parts (actions) dans l'entreprise. Cela

permettrait de créer un meilleur cadre de stabilité sociale durable.

Face à ces nombreux conflits, différents mécanismes de règlements sont mis en place afin de les résoudre quand ils surviennent. Ces mécanismes peuvent être retrouvés au niveau local ou communautaire, au niveau de la collectivité, du représentant local de l'Etat, jusqu'aux instances juridictionnelles.

## **2. Analyse des mécanismes de résolution des conflits fonciers**

Les conflits fonciers, par leur ampleur et leur complexité, posent des problèmes considérables aux institutions chargées de leur résolution. Le besoin de renforcer les mécanismes de résolution des conflits dans le domaine foncier se justifie ainsi ; la diversité des pratiques de résolution, qu'elles soient traditionnelles, formelles ou institutionnelles, souligne l'importance d'une approche variée pour une bonne gestion des litiges fonciers. Au Sénégal, différents mécanismes de résolution des conflits fonciers sont répertoriés.

### **- *Résolution par approche traditionnelle***

Ces mécanismes sont principalement répertoriés en milieu rural et dans les zones où les pratiques foncières coutumières sont prédominantes. Ils se fondent sur des conventions et des régulations coutumières. Ces méthodes reposent souvent sur la médiation, la négociation et l'arbitrage par des chefs traditionnels, des sages ou des conseils de village. Ces derniers représentent les acteurs clés dans ces processus qui possèdent une connaissance approfondie des coutumes locales et des antécédents historiques des conflits leur conférant ainsi une solide légitimité qui facilite l'acceptation des décisions rendues. La résolution à travers ces autorités coutumières peut se faire

suivant l'ampleur du conflit, le type ou le nombre d'acteurs impliqués, de manière graduelle même s'il n'y a pas une hiérarchie définie dans leur intervention. Certains conflits peuvent ainsi être résolus à l'intérieur de la famille (par le chef de famille, l'aîné ou le chef de lignage), à défaut, par le chef de village, le chef coutumier, le chef religieux ou le chef de quartier. La résolution des conflits à ces niveaux, s'orientent plus vers une entente des acteurs concernés, une adhésion et une acceptation des règles coutumières sans contrainte majeure. Les décisions prises ou recommandations faites, même si elles ne sont pas contraignantes du point de vue juridique, peuvent être présentées au juge en cas de procédure judiciaire.

- ***Résolution à l'amiable***

Elle consiste en l'organisation de réunions pour faciliter un dialogue ouvert. Cela nécessite de rassembler toutes les parties impliquées dans un désaccord et d'entamer une discussion ouverte et publique. Il s'agit d'écouter tous les points de vue et de repérer les origines profondes du problème, les préjudices causés et toutes les lois associées. Il est essentiel de tenir compte des lois écrites, formelles et coutumières/autochtones. Il est de la responsabilité d'un facilitateur de gérer le débat afin de permettre à chacun de s'exprimer et de discuter de tous les aspects importants. Ce facilitateur peut être une autorité coutumière, administrative ou judiciaire, un simple membre de la communauté dont son expertise et sa neutralité sont reconnues et acceptées par les acteurs ou groupes d'acteurs en conflit. Le dialogue ouvert peut être efficace dans différentes situations, dont les suivantes :

- pour remettre en question les pratiques coutumières préjudiciables qui désavantagent les groupes vulnérables ;
- pour gérer les litiges relatifs à l'utilisation partagée des ressources naturelles et des terres au sein d'une communauté ;

- pour résoudre des litiges relatifs aux limites de propriété entre voisins.

Ces modes étant des moyens pacifiques de résolution des différends ont comme avantages leur plus grande rapidité dans le traitement des litiges, leur coût inférieur à celui d'une action en justice, leur grande confidentialité pour les parties, le fait qu'elles impliquent volontairement toutes les parties dans la recherche la solution.

#### - *Résolution par le biais de l'administration*

Dans les situations où les discussions internes et la négociation ne fonctionnent pas et que les règles coutumières ne suffisent pas pour régler un conflit, car étant peut-être plus lié à des aspects techniques ou administratifs, le conflit peut être rapidement porté au niveau de l'administration territoriale, locale ou des services techniques déconcentrés. L'administration peut, en plus d'écouter les protagonistes, envoyer des techniciens sur le terrain pour mieux situer le problème et donner son avis ou rendre une décision ou porter le problème auprès d'une autre administration plus compétente ou auprès de l'autorité judiciaire si des éléments le justifient.

#### - *Résolution par le biais de la médiation*

La médiation est généralement indiquée dans le cas où les négociations sont au point mort. Elle est l'intervention d'une tierce partie, neutre, dépourvue de pouvoir décisionnel, dont la tâche consiste à suivre la totalité du processus de négociation et à améliorer la communication entre les parties, en les aidant à parvenir à une résolution appropriée ou en les encourageant à s'associer avec l'autorité compétente ou mandatée pour la résolution du conflit. La médiation est un processus, car elle est essentiellement un enchevêtrement d'actions, de décisions et d'acquis qui peuvent entraîner des répercussions au niveau individuel, communautaire, sociétal, et même institutionnel

(ONU-HABITAT, 2013). La médiation peut s'avérer nécessaire quand :

- les gens sont emportés par leurs émotions, ce qui rend tout compromis difficile ;
- la communication entre les parties est difficile ;
- il y a d'importants désaccords au sujet de certaines informations et données pertinentes ;
- il existe une inégalité de pouvoir importante entre les parties.

Il est primordial, quand on fait appel à la médiation, que cette dernière fasse appel, quand c'est nécessaire, aux droits et coutumes en vigueur dans le pays et/ou dans la région ou commune. Par ailleurs, les parties en conflit devraient être constamment interpellées par rapport à leur responsabilité dans le résultat de la médiation (échec ou succès) ainsi que la mise en œuvre et le suivi du consensus.

Les médiateurs doivent être des personnes intègres, ayant un devoir de réserve, de bonne moralité, neutres, épris de justice et de paix. Ils doivent constamment inspirer la confiance aux parties. Parfois la personnalité du médiateur peut créer un meilleur climat de confiance entre les parties.

Une fois qu'une solution au conflit a été trouvée, celle-ci doit être consignée par écrit et signée par toutes les parties. Cela permettra de formaliser l'accord pour que toutes les parties respectent l'accord conclu. De ce fait, la médiation rime avec consensus, appui-conseil, information, charité, sensibilisation, accompagnement. On peut recourir à la médiation à l'occasion d'un litige entre individus, entre communautés, entre les peuples. Et parfois un conflit individuel mal géré et non résolu peut dégénérer en conflit collectif et vice-versa.

Il faut néanmoins souligner que la médiation présente certaines limites :

- dépendance à la volonté des parties ;
- accords pas contraignants et dont les résultats ne sont pas garantis ;
- capacité de gestion du litige par le médiateur ;
- mauvaise foi des parties et/ou de l'autorité ;
- la connaissance de la loi foncière par une des parties ;
- manipulations communautaires et méfiance inter-ethnique ;

- *Résolution par le biais de mécanismes formels et institutionnels*

Les mécanismes formels et institutionnels de résolution des conflits fonciers incluent des structures et des procédures officielles mises en place par l'État et d'autres institutions pour gérer et résoudre les conflits liés à la terre.

En matière de résolution des conflits, deux principes essentiels guident la gestion des ressources foncières : la possibilité offerte aux citoyens d'exercer leur droit d'opposition et l'intervention d'acteurs dans la résolution des conflits fonciers. En effet, pour éviter tout risque de violence spontanée ou d'une ampleur inattendue, d'une absence d'un cadre d'échange ou de dialogue en cas de conflit ou de sentiment de frustration ou de victime, chaque citoyen doit avoir la possibilité de faire prévaloir ses droits face à d'autres acteurs et dans des cadres de dialogue et/ou d'arbitrage. La gestion du contentieux relève des instances locales, administratives (collectivités territoriales, services déconcentrés, autorités administratives) ou juridictionnelle (cours et tribunaux).

La commune est l'institution locale chargée de la gestion foncière sur les zones de terroir du domaine national. Elle peut donc naturellement être saisie dans la résolution des conflits fonciers. A ce titre, elle devra de façon permanente communiquer avec les populations et mettre en place des règles consensuelles de gestion foncière. En cas de conflit relatif à la

gestion des terres de culture, d'habitat, de défrichement ou de pastoralisme, la commission domaniale pourra être saisie ou s'autosaisir.

Il existe au niveau de beaucoup de communes une commission chargée de la prévention et du règlement des conflits qui met prioritairement l'accent sur la résolution des conflits à l'amiable. Certaines spécificités dans le processus de résolution des conflits peuvent être notées d'une commune à une autre et selon l'ampleur, le type ou la complexité du conflit. Par exemple dans la commune de Nguéniène, le maire a installé dans chaque village, un comité villageois pour régler à l'amiable au niveau local les conflits fonciers et appuyer le conseil municipal dans les recouvrements des impôts. Chaque comité est composé du chef de village qui assure la présidence, un représentant des éleveurs, un représentant des agriculteurs, un représentant des groupements de femmes, un représentant des jeunes, l'imam ou son représentant, le curé ou son représentant, les relais communautaires, les élus municipaux du village, les chefs de quartier et toute autre personne ressource dont la présence sera jugée utile (cf figure 3). Cette diversité d'acteurs donne ainsi une chance à ces comités de régler à l'amiable, au niveau local, les différents conflits fonciers qui surviendraient, comme l'avait souligné le jaraaf et chef de village de Dianda, dans la commune de Nguéniène en décembre 2025 affirmant que « *leur comité villageois réussissait à gérer plus de 90% des conflits fonciers qui se sont déclarés dans le village* ». Mais si le comité villageois ne réussit pas à régler un conflit, le problème est remonté au niveau de l'autorité municipale qui héritera du dossier. Cette dernière pourra ainsi imputer le dossier à ses services techniques, généralement la commission domaniale. Toutefois, en fonction de la complexité du conflit, la commission domaniale doit, dans son rôle de bras technique, se référer aux lois et règlements, aux délibérations, ainsi qu'aux règles établies dans les différentes conventions locales validées

par la commune. Elle est aussi tenue dans certains cas, de tenir compte des règles coutumières et chercher une solution à l’amiable.

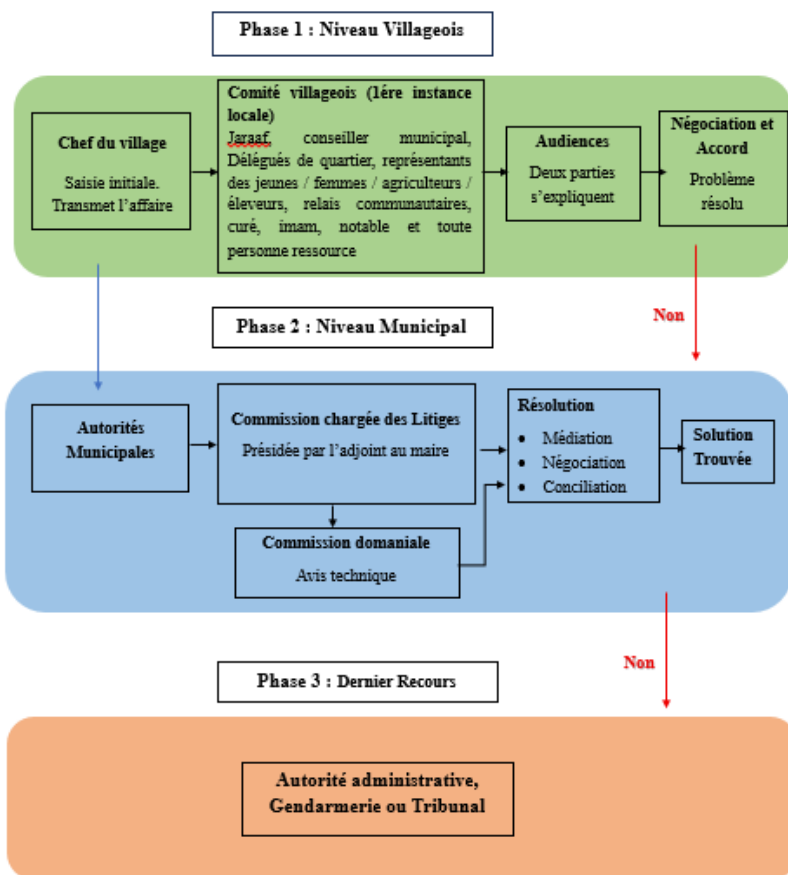


Figure 3 : Processus de résolution des conflits fonciers à Nguéniè

Pour les conflits persistants ou récurrents, ou qui impliqueraient la commune, le sous-préfet ou le préfet qui est le représentant

local de l'Etat, censé essentiellement veiller à la tranquillité et au maintien de l'ordre public, pourra être saisi. Une des parties du conflit peut aussi volontairement décider de le saisir. Cette autorité privilégiée dans la mesure du possible la voie du dialogue. Pour prévenir des irrégularités, il joue surtout un rôle d'appui conseil à la commune. Si le conflit persiste et peut conduire au trouble grave à l'ordre public, le dossier pourrait être transmis à la gendarmerie.

En outre, le sous-préfet peut, s'il le juge nécessaire, prendre un arrêté de suspension d'une parcelle litigieuse, notamment s'il y'a risque de trouble à l'ordre public (par exemple confrontation).

La Direction Générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol (DGSCOS), avec ses divisions régionales, est également un organe qui est aujourd'hui beaucoup sollicité dans la résolution des conflits fonciers. Cet organe qui dépend du ministère des forces armées a pour mission générale, la prévention et la lutte contre les occupations et constructions irrégulières ainsi que la gestion des contentieux y afférents. Il intervient dans les trois cas suivants :

- occupation illégale ;
- occupation de la voie publique ;
- construction non autorisée.

Ces derniers sont constatés soit par patrouille, dénonciation, plaintes déposées auprès des brigades.

Lorsque la plainte porte sur un litige, la DGSCOS convoque l'autre partie pour l'entendre. Et si chaque partie présente des papiers prouvant que le terrain lui appartient, une enquête sera ouverte. Après reconstitution des faits et si une décision ne peut être prise à ce niveau, le dossier sera transmis au tribunal.

Les tribunaux, particulièrement les tribunaux régionaux, sont d'habitude les instances ultimes de résolution des conflits fonciers, même si la cour d'assise et la cour suprême peuvent être saisies dans certains cas spécifiques et des cas de recours

(Ministère de l'aménagement du territoire et des collectivités locales, 2012). Dans les procédures du droit positif, la résolution des conflits fonciers est conférée aux tribunaux. Mais dans la pratique, ces tribunaux constituent généralement le dernier recours après un échec des différents mécanismes de résolution cités. Cette situation peut s'expliquer par la perception de la population sur la justice qu'elle considère rendre des décisions souvent inefficaces, non adaptées aux réalités locales. Il y a également les procédures judiciaires jugées fastidieuses, l'ignorance des voies de justice, le coût associé qui peut être jugé élevé, le non rapprochement de la justice aux justiciables dans beaucoup de zones. Pour rapprocher la justice des justiciables et éviter l'engorgement des cours et tribunaux, des maisons de justice ont été créées par l'Etat à travers le décret 2007-1253 du 23 octobre 2007 modifiant le décret 99-1124 du 17 novembre 1999). *Ces maisons de justice sont reconnues par les dispositions du Code de procédure pénal (mode juridictionnel administratif, mais pas judiciaire). Elles sont habilitées à trancher les types de conflits fonciers d'importance moindre (entre particuliers par exemple), si les parties prenantes acceptent d'y porter leurs contentieux. Les maisons de justice mettent en avant la médiation et l'arbitrage. Elles collaborent avec les organisations communautaires de base et jouent un rôle important dans la prévention des conflits* (IPAR, 2013).

Nous pouvons ainsi noter que ces différents mécanismes de résolution des conflits fonciers présentent des niveaux d'efficacité, d'accessibilité, d'équité, de durabilité et donc de performances différentes. Les mécanismes de résolution traditionnels, à l'amiable et par médiation, souvent basés sur les coutumes locales, sont généralement plus accessibles, plus simplifiés, et mieux acceptés que les mécanismes formels et administratifs. En effet, ces mécanismes traditionnels sont réputés efficaces pour des conflits de petite envergure ou entre parties qui se connaissent bien. Ils favorisent souvent la

réconciliation et le maintien des relations sociales avec le respect des traditions et coutumes et sont peu coûteux et plus à même de favoriser la réconciliation du fait de leur légitimité. Ils peuvent néanmoins être confrontés à un risque de partialité ou d'influence des relations sociales, d'un manque de documentation formelle et une absence de dispositions pouvant rendre obligatoire les décisions prises. Quant aux mécanismes de résolution administratifs, formels et institutionnels, ils garantissent plus de légalité et sont généralement plus efficaces pour les conflits complexes nécessitant une force exécutoire légale. Bien que juridiquement solides, ces procédures peuvent être coûteuses et moins accessibles. Ils offrent également aux acteurs, la possibilité de faire des recours ou de se tourner vers des institutions supérieures du point de vue hiérarchique en cas de non satisfaction ou du non-respect de décisions prises. Ils peuvent présenter plus de transparence et de garanties d'impartialité, bien que cela reste conditionné par l'intégrité des institutions et des acteurs. Mais ces mécanismes sont souvent plus difficiles d'accès, plus coûteux, caractérisés par des procédures plus complexes et plus longues. Les décisions prises peuvent souffrir de légitimité et peuvent exacerber les tensions surtout si les décisions prises sont perçues comme éloignées des réalités locales ou influencées par des intérêts politiques ou cachés. Il y a d'ailleurs, plusieurs décisions de justice prises dans des cas de conflits fonciers et qui n'ont jamais été appliquées car souffrant de problème de légitimité (non acceptées par les communautés).

Malgré les atouts que présentent les différents mécanismes de résolution des conflits fonciers, de nombreuses limites existent pour chacun d'entre eux aussi bien en termes de légalité que de légitimité. C'est pourquoi il est important d'évoluer en passant de ces systèmes de résolution réactive à un système proactif permettant d'anticiper sur un certain nombre de conflits et de mieux comprendre leur dynamique.

### 3. Outil d’alerte précoce numérique

La gestion efficace des conflits fonciers repose sur une réaction rapide aux litiges signalés. Ces signalements peuvent être effectués à travers un outil d’alerte. Ce dernier peut être défini comme un système ou une plateforme permettant de dénoncer ou de signaler les conflits ou risques de conflit présents dans certaines zones. L’outil numérique développé dans cette étude que nous avons nommé SUNU-SUUF SENEGAL (« Nos terres au Sénégal » en wolof) vise à jouer ce rôle.

#### **Besoins et justifications de l’outil d’alerte**

Avant de procéder à la création de l’outil d’alerte, il est essentiel de définir précisément les besoins auxquels il doit répondre. L’outil proposé dans le cadre de cette étude, se présente comme une solution pour répondre à divers enjeux liés au signalement et à la résolution des conflits fonciers.

L’élaboration de cet outil est motivée par la multiplication des conflits fonciers au Sénégal, le manque de transparence, l’insuffisance de vulgarisation des mécanismes de résolution adoptés, et surtout par l’absence ou l’insuffisance de dispositifs de prévention et d’alerte pour anticiper les conflits. En effet, sans un système adéquat, les premiers signes de tensions peuvent passer inaperçus, conduisant à une escalade des conflits qui aurait pu être évitée.

L’outil d’alerte est conçu pour offrir un moyen proactif d’identifier, de surveiller et de gérer les litiges signalés. De plus, l’absence d’une base de données centralisée restreint l’accès à des informations fiables pour les décideurs, compliquant ainsi la prise de décisions éclairées.

Cet outil vise à combler ces lacunes en fournissant une plateforme accessible et réactive pour signaler, cartographier, et accélérer le processus de résolution des conflits fonciers.

## **Public cible**

L'outil d'alerte s'adresse principalement aux acteurs du secteur foncier au Sénégal, notamment aux autorités locales, aux citoyens vivant dans les zones sensibles aux conflits, aux propriétaires de parcelle ou aspirants propriétaires, ainsi qu'aux organisations non gouvernementales impliquées dans la gestion foncière. En offrant une plateforme accessible à tous ces acteurs, l'outil favorise une étroite collaboration pour la résolution des conflits fonciers.

## **Collecte de données**

La collecte de données pour l'outil d'alerte repose sur des sources multiples et variées afin d'assurer une base d'information solide et représentative, mais non exhaustive. Les données proviennent principalement du répertoire des litiges et conflits communautaires au Sénégal, qui cartographie beaucoup de litiges et conflits fonciers des différentes communes du pays de 1960 à 2018.

Pour la phase de prototypage de l'outil, un échantillon de trois communes par région (sur les 14 régions que compte le Sénégal) a été sélectionné. Cette approche permet de tester et de valider les fonctionnalités de l'outil sur un ensemble de données avant de passer à une échelle plus large.

Bien que cet échantillon ne couvre pas l'intégralité des communes du Sénégal, il offre une base suffisante pour évaluer la performance de l'outil et identifier les améliorations nécessaires. L'impact sur la représentativité des données est reconnu avec les différentes régions prises en compte à travers les quelques communes retenues, et il sera ainsi possible de l'élargir. Cette intégration future permettra d'enrichir la base de données, d'améliorer la précision des analyses et d'offrir une couverture exhaustive des conflits fonciers à l'échelle nationale. Par ailleurs, des données complémentaires provenant de l'Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie

(ANSD) ont été intégrées. Ces informations concernent des indicateurs clés tels que le nombre d'habitants, la densité de population et la superficie de chaque région. L'inclusion de ces données démographiques permet d'affiner les analyses et de contextualiser les litiges fonciers par rapport aux caractéristiques socio-économiques des régions concernées.

Des enquêtes de terrain auprès d'autorités administratives et locales (ANSD, DSCOS, sous-préfet, cadastre et tribunal de Thiès) ont également permis de répertorier un certain nombre de litiges et conflits dans la commune de Fandéne.

### **Conception de l'outil**

La conception de l'outil d'alerte a suivi une approche progressive. Les premières étapes ont consisté à définir les spécifications techniques en fonction des besoins identifiés, suivie par le développement du prototype. Le choix des technologies s'est porté sur une architecture web flexible, utilisant des langages de programmation pour le traitement des données et pour l'interface utilisateur.

### **Choix des technologies et langages utilisés**

Pour la conception de l'outil d'alerte, le choix des technologies et des langages de programmation est important afin de répondre aux exigences spécifiques de l'étude tenant compte des ressources disponibles. Les technologies sélectionnées doivent assurer l'accessibilité, la performance, la scalabilité, la sécurité et offrir une expérience utilisateur optimale. A cet effet, différents choix ont été faits.

Pour la partie backend (cf figure 4) qui constitue la partie serveur de l'application, gérant la logique métier, le traitement des données et la communication avec la base de données, les choix ont été portés sur **Node.js** associé à **Express.js**. Pour offrir une interface utilisateur réactive, dynamique et agréable, nous avons choisi pour le frontend, la bibliothèque **React.js** comme

bibliothèque JavaScript. Pour la base de données, le choix a été porté sur **MySQL** comme système de gestion de base de données relationnelle. MySQL est un système de gestion de base de données relationnelle open-source, reconnu pour sa fiabilité, sa performance et sa facilité d'utilisation. Il est largement utilisé dans l'industrie géospatiale et bénéficie d'un support communautaire important.

Pour la visualisation des données, en particulier la cartographie interactive des conflits fonciers, le choix a été porté sur la bibliothèque JavaScript open-source **Leaflet.js** comme bibliothèque de cartographie.

### **Fonctionnement de l'outil**

L'outil a été conçu pour automatiser la gestion des données des formulaires soumis par les utilisateurs quelconques qui souhaiteraient signaler des conflits, sans notification pour le moment systématique des concernés. Il offre aux administrateurs de la plateforme un accès facile, une visualisation dynamique et des mises à jour instantanées, tout en assurant une gestion optimale des données pour une utilisation fluide et performante.

Les données collectées à partir des formulaires sont stockées de manière sécurisée dans la base de données (cf figure 4). Le tableau de bord, conçu pour faciliter la gestion de ces informations, récupère les données via une API, ce qui permet de les afficher de manière dynamique sous forme de tableau. Grâce à cette interface, les administrateurs peuvent facilement modifier les statuts des éléments directement depuis le tableau de bord. Ces modifications entraînent des mises à jour instantanées dans la base de données, garantissant une synchronisation en continu de l'ensemble du système. Cette architecture assure une gestion fluide et réactive des informations, avec une expérience utilisateur optimale pour les administrateurs.

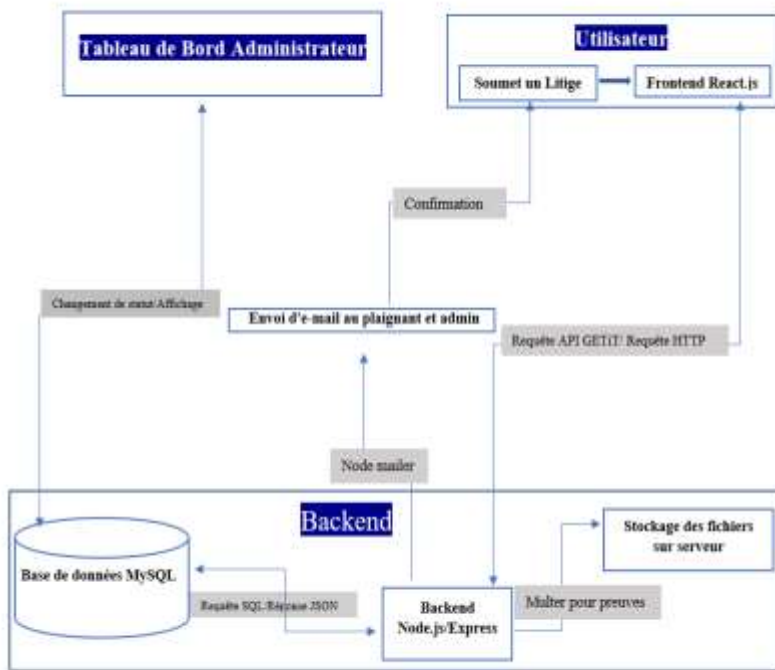


Figure 4 : Schéma de fonctionnement de l'outil

Le fonctionnement illustré par la figure 1 repose sur un système en plusieurs couches. Tout commence avec l'utilisateur qui soumet un litige via une interface frontale développée en React.js. Cette interface permet à l'utilisateur de saisir les informations pertinentes sur le litige et de les envoyer au serveur à l'aide d'une requête HTTP POST ou GET

Ensuite, le backend, reçoit et traite cette requête. Il gère la logique métier en communiquant avec la base de données MySQL, où sont stockées toutes les informations relatives aux litiges, comme les détails, le statut, et les preuves. Si l'utilisateur soumet des fichiers (des preuves), ceux-ci sont stockés sur le

serveur grâce à Multer, un middleware pour la gestion des fichiers.

Lors de la soumission d'un litige, un module de Node mailer est utilisé pour envoyer des e-mails de confirmation à l'utilisateur et à l'administrateur. Enfin, l'administrateur peut suivre l'évolution des litiges via un **Tableau de Bord**.

### **Description des composantes de l'outil d'alerte**

L'outil d'alerte se compose de plusieurs éléments, chacun conçu pour répondre à des besoins particuliers, assurant ainsi une bonne gestion des litiges. Les différents onglets de l'outil incluent notamment : la page d'accueil, la carte interactive des conflits, le formulaire de signalement en ligne, les sections FAQ (ressources) et à propos, l'onglet contact, et enfin la base de données.

### **La page d'accueil**

C'est la première page de la plateforme également appelée fenêtre principale, elle offre un accès centralisé à toutes les fonctionnalités. Depuis cette page (figure 5), les utilisateurs interagissent avec l'outil d'alerte à travers deux boutons d'action importants : l'accès à une carte interactive et la possibilité de signaler un litige. Ces fonctionnalités facilitent l'interaction avec les utilisateurs, leur permettant de naviguer vers les outils principaux sans difficultés.

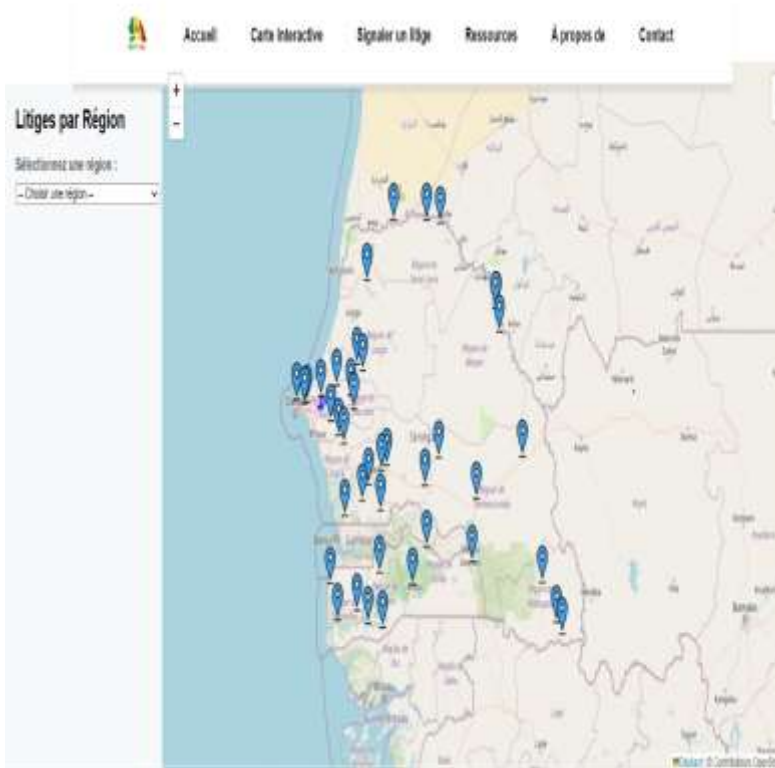


**Figure 5 :** Page d'accueil de l'outil numérique

Des statistiques sur les litiges fonciers sont visuellement présentées à l'aide de graphiques (diagrammes en barres et en circulaire) grâce aux premières données intégrées dans la plateforme.

### **La carte interactive**

La carte offre une visualisation géographique des communes présentant des litiges répertoriés. Elle permet aux utilisateurs d'obtenir des informations concernant une commune (nature du litige, le nombre, etc.) en cliquant sur le repère d'emplacement (figure 6).





**Figure 6 :** carte interactive des litiges

### **Le formulaire de signalement**

Le formulaire de signalement (figure 7) représente l'interface utilisateur, permettant aux citoyens et aux autorités locales de signaler rapidement et facilement les incidents fonciers, sans donc nécessairement être partie prenante de l'incident ou du conflit. Dans ce formulaire, le citoyen doit remplir ses

coordonnées, indiquer le type de conflit à signaler, fournir une description et enfin, joindre une preuve (documents, photos). Il existe également des champs optionnels comme la profession et la structure de celui qui fait le signalement. Bien que ces informations ne soient pas obligatoires, leur saisie permettrait de mieux comprendre l'origine des signalements. Cela aide à identifier si l'utilisateur fait partie d'une institution spécifique, ce qui facilite le filtrage et le traitement des cas, en apportant un contexte supplémentaire qui peut s'avérer utile dans la résolution des conflits.

The image shows a web interface for reporting a dispute. At the top, there is a navigation bar with a logo on the left and menu items: 'Accueil', 'Carte interactive', 'Signaler un litige', 'Ressources', 'À propos de', and 'Contact'. Below the navigation bar is a form titled 'Signaler un litige'. The form contains several input fields, each with a red asterisk indicating it is required:

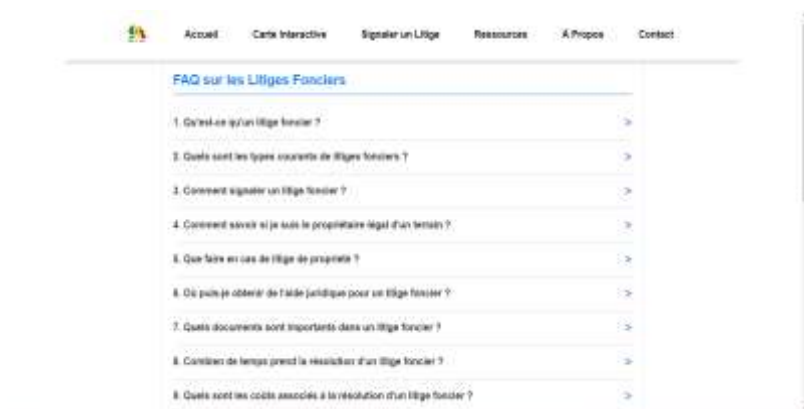
- Prénoms : \*
- Nom : \*
- E-mail : \*
- Profession ou Structure : (optionnel)
- Téléphone : \*
- Région : \* (with a dropdown menu showing 'Sélectionner une région')
- Département : \*

**Figure 7** : le formulaire de signalement

### L'onglet ressources

La section ressources (figure 8) est conçue pour offrir aux utilisateurs un accès rapide à certaines informations. Elle est divisée en deux parties : la première fournit des réponses aux questions fréquentes que les utilisateurs peuvent poser, tandis

que la seconde propose des liens utiles (figure 9) vers des organismes ayant des activités liées au foncier tels que la Direction de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol (DSCOS), l'Ordre National des Géomètres-Experts du Sénégal (ONGES), l'Agence Nationale de l'Aménagement du Territoire (ANAT) et la Direction Générale des Impôts et Domaines (DGID), afin de les guider dans leurs démarches et recherches.



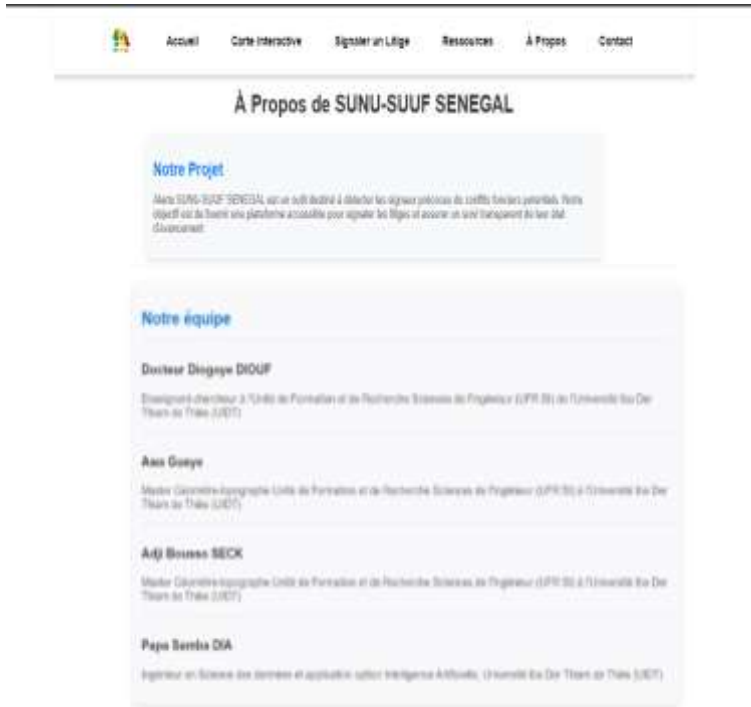
**Figure 8 :** section ressources



**Figure 9 :** organismes et liens utiles

## L'onglet « A propos » et « Contact »

La section « A propos » (figure 10) présente quelques éléments du projet à savoir une brève explication du site, les membres de l'équipe. La section « Contact » (figure 11) va permettre aux utilisateurs pour toute question ou demande de partenariat, une adresse e-mail dédiée à cela est disponible, facilitant ainsi la communication avec l'équipe de gestion de la plateforme.



**Figure 10** : fenêtre « A propos »



**Figure 11** : section « Contact »

### **Tableau de bord administrateur**

Le tableau de bord administrateur (figure 12) est l'espace centralisé qui offre aux administrateurs un contrôle complet sur les fonctionnalités de l'application et la supervision des activités en temps réel.

Le tableau de bord permet non seulement de visualiser des statistiques globales telles que le nombre total de cas, les cas en cours de traitement, et les cas résolus, mais aussi de bénéficier d'une répartition détaillée des litiges par statut, avec des options de filtrage et de recherche dynamique. Chaque cas de litige est présenté dans un tableau détaillé, comprenant des informations essentielles comme la région concernée, le type de conflit, le statut actuel et la date de signalement. De plus, le tableau de bord permet d'effectuer des actions rapides, comme la modification du statut des litiges (par exemple, passer de "à vérifier" à "terminer"). Ceci va faciliter la gestion et la résolution des conflits, en permettant une meilleure organisation des interventions.



**Figure 12** : Tableau de bord administrateur

Après la création de l’application, il est important de réaliser des tests de validation pour voir comment l’application réagit, évaluer son fonctionnement et s'assurer de son efficacité. Plusieurs tests ont été réalisés pour garantir son bon fonctionnement.

Une première série de tests a été effectuée en interne, avec des simulations de conflits pour évaluer la réactivité et la précision du système sur les signalements. Ces tests ont permis d'identifier des améliorations à apporter. Les résultats finaux ont montré une amélioration significative de la capacité de signalement des conflits fonciers, validant ainsi le fonctionnement optimal de l'outil.

Lorsque l'utilisateur accède à la plateforme et signale un conflit foncier via le formulaire, un message de confirmation du genre « *Votre litige a été signalé avec succès, un mail de confirmation vous a été envoyé* » s'affiche pour l'informer que sa demande a bien été prise en compte.

De plus, l'utilisateur reçoit un mail d'accusé de réception (figure 13), semblable à celui-ci :

## Accusé de réception - Signalement de litige foncier

En cours

Revoir les messages



sumnuusu@gmail.com

Envoyé

04/02/2024 à 09:00



Cher(e) Adji Boussou SECK,

Nous accusons réception de votre signalement de litige foncier. Votre dossier est en cours de traitement.

Détails du litige soumis

- ID : L120241010195233
- Région : THIES
- Département : THIES
- Commune : FANDENE
- Type de Conflit : Litiges fonciers entre particuliers
- Description : M(e) Adji Boussou SECK et M(e) Awa GUEYE sommes confrontés à un litige concernant une parcelle de terrain. Je revendique la propriété en affirmant avoir hérité de cette parcelle, tandis que M(e) GUEYE prétend l'avoir achetée récemment et possède un acte de vente enregistré.
- Localisation : undefined, undefined
- Profession ou Structure : undefined

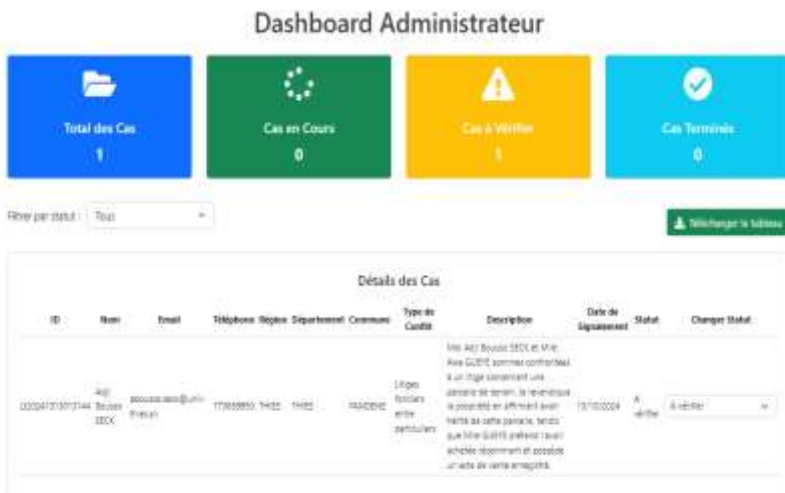
Vous serez informé(e) de l'évolution de votre dossier.

Cordialement,

L'Équipe Sursu-Sursu Sénégal

**Figure 13** : mail d'accusé de réception de signalement de litige foncier

Après le signalement d'un conflit foncier, le cas est immédiatement enregistré dans le tableau de bord (figure 14) pour un suivi en temps réel de l'évolution de chaque dossier.



**Figure 14** : tableau de bord des cas enregistrés

Cet outil se veut ainsi être un prototype en accès libre pouvant être renforcé, intégré dans le processus de gestion foncière et de règlement des conflits au niveau national, en étant alimenté à la base par les informations et données disponibles dans les services déconcentrés en matière foncière, les collectivités territoriales, les cours et tribunaux, etc. Il pourra être amélioré par une cartographie précise des différents conflits identifiés et la création de zones conflictuelles ou à différents niveaux de risques avec des codes couleurs. Des messages d’alerte ou d’information pourront également être prévus pour les voisins ou de potentiels concernés à un conflit par l’utilisation d’autres bases de données cadastrales par exemple.

## **Conclusion**

La pluralité des normes dans la gestion foncière et l’accès au foncier, associée aux insuffisances de certains textes, contribuent fortement à alimenter les nombreux problèmes et conflits fonciers au Sénégal. Différents mécanismes de résolution des conflits évolutifs ont pu être mis en place.

Les mécanismes traditionnels de résolution des conflits fonciers, bien que nécessaires et jouant un rôle important dans la stabilité sociale et le développement économique, ont montré leurs limites. Les mécanismes administratifs et/ou juridiques quant à eux, restent peu privilégiés particulièrement en milieu rural, car n’étant pas souvent adaptés aux réalités sociales et à certaines pratiques locales. Malgré qu’ils soient juridiquement plus solides, ces mécanismes sont aussi jugés lents, complexes et parfois couteux. Dans ce contexte de pression foncière accrue, d’un pluralisme juridique, d’une multiplication des acteurs et de la diversité des mécanismes de résolution des conflits fonciers avec leurs limites, l’intégration des solutions numériques participatives devient indispensable. Cela permettra de mieux anticiper la gestion de ces conflits.

La plateforme d'alerte précoce proposée dans cette étude, même si elle a une portée limitée, représente, un prototype de solution pragmatique, peu coûteuse et participative pour passer d'une logique curative à une logique préventive. En capitalisant sur la démocratisation des smartphones et l'implication citoyenne, elle offre une opportunité d'anticiper et de désamorcer les crises potentielles, d'améliorer la transparence et de construire une gouvernance foncière plus apaisée et plus efficace au Sénégal. Il convient néanmoins de relever un certain nombre de défis pour garantir son efficacité, son accessibilité et sa couverture. Ces défis identifiés sont : l'inégalité ou la fracture numérique, le niveau d'alphabétisation plus faible en milieu rural, véracité des données et signalements mal veillant, adhésion et portage institutionnels, compatibilité avec d'autres outils de gestion foncière, préservation et sécurité des données personnelles.

## **Bibliographie**

- BENKAHLA A., MANE S. et BA Ch. O., 2011. Pour une véritable concertation sur les enjeux et objectifs d'une réforme foncière au Sénégal. Projet de renforcement des capacités des réseaux d'organisations agricoles en matière de politiques agricoles, alimentaires et rurales (réseau Paar).
- CHAUVEAU J. P. et DELVILLE L. Ph, 2002. Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ? Programme UE-INCO CLAIMS.
- DELVILLE L. Ph., 1999. Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'ouest francophone, Dossier Zones arides n°86, Londres, IIED, 31 p.
- DELVILLE L. Ph., 2002. Vers une articulation des modes de régulation foncière ? Avancées récentes et enjeux (Afrique de l'ouest francophone). Contribution au séminaire

- régional sur les enjeux fonciers, Banque Mondiale, Kampala, 29 avril-2 mai 2002.
- DELVILLE L. Ph. Et DIAGNE D., 2023. Dépossessions foncières, conflits de légalité et instrumentalisation du droit au Sénégal. Essai de caractérisation de la conflictualité foncière rurale et péri-urbaine. <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.21648>.
- DIOUF, A. 2022. La problématique du foncier dans la région de Thiès : Ecart entre légalité et légitimité. Mémoire de fin d'études d'ingénieurs, UFR SI, UIDT.
- Direction des collectivités locales, 2012. Manuel de procédures foncières des communautés rurales du Sénégal - Août 2012.
- IPAR, 2010. Gestion foncière au Sénégal : enjeux, état des lieux et débats.
- IPAR, 2013. Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière au Sénégal (CAGF). Rapport final d'une étude commandée par la Banque Mondiale.
- IPAR, 2015. Décentralisation et Réforme Foncière au Sénégal. N°05, 2015.
- Loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au Domaine national (JO du 11 juillet 1964)
- Loi n° 72-25 du 19 avril 1972 relative aux communautés rurales
- Loi n°76-66 du 2 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat (JO du 28 juillet 1976, pp. 1110 à1117), modifiée par la loi n°85-15 du 25 février 1985 (JO du 09 mars 1985)
- Ministère de l'aménagement du territoire et des collectivités locales, 2012. Manuel de procédures foncières des communautés rurales.
- NDIAYE P. L., 2022. Justice et conflits fonciers : application de la loi sur le domaine national. Allocution faite lors de la rentrée solennelle des cours et tribunaux du Sénégal, du mardi 18 janvier 2022.

- NDIAYE A., 2011. La réforme des régimes fonciers au Sénégal : condition de l'éradication de la pauvreté rurale et de la souveraineté alimentaire (halshs-00653556).
- OFNAC, 2022. Etude sur la corruption dans le secteur foncier. Rapport final de l'Office national de Lutte contre la Fraude et la Corruption du Sénégal.
- ONU-HABITAT, 2013. Guide de médiation foncière : Basée sur l'Expérience de l'Est de la République Démocratique du Congo. Copyright © Programme des Nations Unies pour les établissements humains. (ONU-Habitat), 2013 HS No.: HS/001/13F ISBN No. (Volume): 978-92-1-132540-9
- PLANÇON C. et NDIAYE I., 2010. Une piste de solution pour la réforme foncière au Sénégal La fiducie comme mode d'appropriation de la terre ? Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris (LAMP).
- SALL, M. (2022). Le conflit foncier au Sénégal : Le diagnostic sans complaisance du président Macky Sall. Récupéré sur [https://youtu.be/\\_hMnKZRkmME?si=S3Zd-drrHb9DtUPX](https://youtu.be/_hMnKZRkmME?si=S3Zd-drrHb9DtUPX)
- SENE M. A., FAYE P. M. et TROMPETTE P., 2025. Justice foncière : Quels mécanismes de régulation (Cas de la Commune rurale de Ndiagianiao (Sénégal). *Revue Espace Géographique et Sociétés Marocaine*, n°95, février 2025.
- SENE, B. et TRAORE A., 2013. Recueil de textes fonciers et domaniaux.
- SOW SIDIBE A., 1997. Domaine National, la Loi et le Projet de Réforme. In : *La Revue du Conseil Economique et Social* N° 2, Février-Avril 1997 pp. 55-65. VivAfrik, 2019. Editorial du 03 octobre 2019 par Moctar Ficou.